

Departament Prawno-Organizacyjny GUNB informuje

Czy w przypadku zespołu garaży na osiedlu mieszkaniowym należy prowadzić jedną czy kilka ksiąg obiektu budowlanego?

Zgodnie z art. 64 ust. 1 *ustawy – Prawo budowlane*, właściciel lub zarządca każdego budynku oraz obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 2 *ustawy*, jest obowiązany prowadzić księgę obiektu budowlanego, w której rejestrowane są dane dotyczące przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy w okresie użytkowania obiektu budowlanego. Natomiast w art. 64 ust. 2 wymienionej *ustawy* znajduje się wykaz obiektów budowlanych, których obowiązek prowadzenia ksiągki obiektu nie dotyczy. Wśród nich

nie ma garaży, a zatem są one objęte obowiązkiem prowadzenia tego dokumentu.

Wskazanie, czy należy prowadzić odrębną księgę każdego obiektu budowlanego (np. garażu), zależy od oceny, czy konkretny obiekt można uznać za samodzielny. Taka ocena powinna przede wszystkim wynikać z analizy decyzji o pozwoleniu na budowę i zatwierdzonego projektu budowlanego obiektu. Należy przy tym podkreślić, że obiekt budowlany (np. garaż) można traktować jako samodzielny, gdy wszystkie elementy konstrukcyjne stanowią konstrukcyjnie samodzielną całość, począwszy od wierzchu fundamentu do dachu.

Czy istnieje możliwość rozpoczęcia robót budowlanych przed upływem 30 dni od daty dokonania zgłoszenia?

Z treści art. 30 ust. 5 *ustawy – Prawo budowlane* wynika, że inwestor nie może rozpocząć robót budowlanych przed upływem 30 dni od dnia dokonania zgłoszenia, tyle bowiem czasu ma organ na wniesienie ewentualnego sprzeciwu. Brak reakcji organu w tym terminie oznacza zgodę na rozpoczęcie i prowadzenie robót objętych zgłoszeniem

– zgodnie z zasadą tzw. milczącej zgody. Jeżeli natomiast organ prowadzący postępowanie przed upływem terminu, o którym mowa w art. 30 ust. 5 *ustawy – Prawo budowlane*, poinformuje pisemnie inwestora o niewniesieniu sprzeciwu, to legalne rozpoczęcie robót budowlanych będzie możliwe natychmiast po doręczeniu takiej informacji.

Terminy kontroli okresowych obiektów nowo użytkowanych

Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane okresowym kontrolom, o których mowa w art. 62 ust. 1 *ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane* (Dz.U. z 2013 r., poz. 1409 z późn. zm.). Zakres kontroli rocznej określony został w art. 62 ust. 1 pkt 1 *ustawy*, kontroli pięcioletniej w art. 62 ust. 1 pkt 2, natomiast kontroli prowadzonej co najmniej dwa razy w roku w art. 62 ust. 1 pkt 3 *ustawy*.

Kontrolę okresową roczną należy przeprowadzić przynajmniej raz w roku kalendarzowym, w dowolnym terminie. Natomiast zgodnie z § 4 ust. 2 *rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych* (Dz.U. nr 74, poz. 836 z późn. zm.), kontrole okresowe powinny być wykonywane w porze wiosennej. Przepis ten nie nakłada zatem obowiązku, lecz wskazuje najbardziej odpowiednią porę przeprowadzania kontroli. Może się więc zdarzyć, że przerwa między kontrolami rocznymi będzie wynosiła więcej niż 12 miesięcy, np. wtedy, gdy w 2013 r. kontrola została przeprowadzona w listopadzie, a w 2014 r. zostanie przeprowadzona w grudniu.

W stosunku do obiektów budowlanych nowo oddanych do użytkowania, które na podstawie art. 62 ust. 1 *ustawy – Prawo budowlane* zostały objęte obowiązkiem okresowej kontroli rocznej, obowiązek ten powstaje dopiero w roku następnym. Zatem, jeżeli obiekt został oddany do użytkowa-

nia 10 kwietnia 2013 r., to pierwsza kontrola roczna powinna zostać przeprowadzona w 2014 r., wg określonych wcześniej zasad. Ponadto, w każdym roku kalendarzowym właściciele bądź zarządcy budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m², zobowiązani są do przeprowadzenia, oprócz kontroli rocznej, **dotychczasowych kontroli okresowych**. Pierwsza z nich musi być przeprowadzona do 31 maja, natomiast druga do 30 listopada (art. 62 ust. 1 pkt 3 *ustawy*). W przypadku nowo wybudowanych obiektów tego rodzaju nie przeprowadza się kontroli okresowej najbliższej przypadającej po dacie oddania do użytkowania, np. w przypadku obiektu wybudowanego między 30 listopada a 31 maja nie przeprowadza się kontroli, której na podstawie wymienionego artykułu należałoby dokonać do 31 maja. Konieczne jest natomiast przeprowadzenie kontroli w następnym okresie, czyli do 30 listopada.

Kontrola okresowa, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 2 *ustawy – Prawo budowlane*, powinna być przeprowadzona co najmniej raz na 5 lat, w dowolnym miesiącu. Warto zaznaczyć, że w odniesieniu do obiektów użytkowanych nie dłużej niż 5 lat, w przypadku których obowiązek przeprowadzenia tej kontroli powstanie po raz pierwszy, powinna być ona wykonana po upływie 5 lat użytkowania.

Obiekt małej architektury w miejscu publicznym

Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 22 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy – *Prawo budowlane*, budowa obiektów małej architektury nie wymaga pozwolenia na budowę ani zgłoszenia. Wyjątek od tej zasady został określony w art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy – *Prawo budowlane*, w myśl którego zgłoszenia właściwemu organowi wymaga budowa obiektów małej architektury w miejscach publicznych.

Natomiast *ustawa – Prawo budowlane* nie definiuje pojęcia *miejsce publiczne*, ani też nie posługuje się pojęciem *teren prywatny*. Jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 16 września 2005 r., sygn. akt: II OSK 27/05, w je-

zyku polskim przez pojęcie *publiczny* rozumie się *dotyczący ogółu ludzi, służący ogółowi, przeznaczony, dostępny dla wszystkich, związany z jakimś urzędem, instytucją itp., społeczny, powszechny, ogólny, nie prywatny*. Wynika z tego, że sama ogólnodostępność terenu nie stanowi o tym, że jest on miejscem publicznym. Wykładnią tą posłużył się również Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z 11 sierpnia 2011 r., sygn. akt: II SA/Wr 338/11, podzielając pogląd, że teren wspólnoty mieszkaniowej, na którym zlokalizowano (wybudowano) obiekty małej architektury – nie jest miejscem publicznym.

Czy zawsze do zawiadomienia o zakończeniu budowy lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie należy dołączyć potwierdzenie odbioru przyłączy?

Potwierdzenie, zgodnie z odrębnymi przepisami, odbioru wykonanych przyłączy inwestor jest obowiązany dołączyć do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie w myśl art. 57 ust. 1 pkt 6 ustawy – *Prawo budowlane*. Potwierdzenie to należy przedłożyć w oryginale, gdyż przepisy nie przewidują możliwości dołączenia kopii takiego dokumentu.

Potwierdzenie odbioru przyłączy jest wymagane, gdy zamiar wykonania przyłączy został zawarty w projekcie budow-

lanym. Jeżeli inwestor we wniosku o pozwolenie na budowę zadeklarował wykonanie określonych przyłączy, wówczas organ nadzoru budowlanego wymaga przedstawienia potwierdzenia ich wykonania. Jeśli natomiast w projekcie budowlanym nie zostało uwzględnione wykonanie przyłączy, wystarcza zawarcie w projekcie budowlanym oświadczenia właściwych jednostek organizacyjnych o zapewnieniu dostaw mediów (art. 34 ust. 3 pkt 3 lit. a ustawy – *Prawo budowlane*).

Kiedy wymagane jest ustanowienie kierownika robót?

Z art. 17 pkt 4 ustawy – *Prawo budowlane* wynika, że kierownik robót jest jednym z uczestników procesu budowlanego. Sytuacje, w których niezbędne jest ustanowienie kierownika robót, precyzuje art. 42 ust. 4 ustawy, zgodnie z którym przy prowadzeniu robót budowlanych, do kierowania którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno-budowlanej innej niż posiada kierownik budowy, inwestor jest obowiązany zapewnić ustanowienie kie-

rownika robót w danej specjalności. W związku z tym ustanowienie kierownika robót będzie uzależnione od zakresu uprawnień budowlanych posiadanych przez kierownika budowy oraz rodzaju wykonywanych robót budowlanych. Jeżeli kierownik budowy nie będzie posiadał odpowiednich uprawnień do kierowania takimi robotami, wówczas konieczne będzie ustanowienie kierownika robót posiadającego odpowiednie uprawnienia.

Zmiany w prawie

16 stycznia 2014 r. w Dzienniku Ustaw opublikowane zostało *obwieszczenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 1 sierpnia 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie* (Dz.U. poz. 81).

9 stycznia 2014 r. w Dzienniku Ustaw opublikowana została *ustawa z 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych* (Dz.U. z 2014 r. poz. 40), która w art. 57 wprowadza zmiany w zakresie ustawy z 7 lipca 1994 r. – *Prawo budowlane* (Dz.U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.), przez nadanie nowego brzmienia art. 29 ust. 1 pkt 4. W myśl tej nowelizacji, pozwolenia na budowę nie wymaga budowa altan i obiektów gospodarczych na działkach w rodzinnych ogrodach działkowych o powierzchni zabudowy do 35 m² oraz wysokości do 5 m w przypadku dachów stromych i do 4 m w przypadku dachów płaskich. Ustawa weszła w życie 19 stycznia 2014 r.

8 stycznia 2014 r. weszło w życie *rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z 5 września 2013 r. w sprawie organizacji i trybu prowadzenia państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego* (Dz.U. poz. 1183). Rozporządzenie wprowadza zasadę, że podstawową formą gromadzonych w zasobie materiałów i zbiorów danych jest dokument elektroniczny. Ponadto przewiduje utworzenie portalu, który umożliwi bezpośredni dostęp do materiałów zasobu (udostępnianych w formie dokumentów elektronicznych), a także wymianę danych pomiędzy bazami zasobu a wykonawcami prac geodezyjnych i kartograficznych. Pozyskiwanie, ewidencjonowanie, przechowywanie, udostępnianie oraz zabezpieczanie materiałów zasobu odbywać się będzie z wykorzystaniem teleinformatycznego systemu Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego (system PZGiK).